

# 司法评估鉴定报告

中国·海南

# 涉执房地产处置司法 评估报告

**鉴定项目：**海口市美兰区白沙坊江上明月住宅楼地下一  
层 1 号至 43 号车位的房地产价格评估鉴定

**委托鉴定方：**海口市龙华区人民法院

**受理鉴定方：**海南首立房地产估价有限公司

**鉴定人员：** 詹伟（注册号：4620070017）

王通（注册号：4620140014）

**估价报告出具日期：**2022 年 11 月 8 日

**报告编号：**琼首估（房）字[2022]第 36-S 号

# 海南首立房地产估价有限公司

琼首估(房)字[2022]第 36-S 号

## 致委托方函

### 海口市龙华区人民法院：

受贵法院的委托，本公司对海口市美兰区白沙坊江上明月住宅楼地下一层 1 号至 43 号车位的价格进行评估鉴定。

受理委托后，由监督员主持，鉴定人对鉴定对象进行了现场勘察，并对评估对象所在区域房地产市场进行了必要的调查了解。在此基础上，遵循房地产价格评估的有关规范，对估价对象房地产价格进行了评估计算。

现本案已评估终结。评估基本内容及估价结果如下：

**鉴定对象：**海口市美兰区白沙坊江上明月住宅楼地下一层 1 号至 43 号车位的房地产价格。

**鉴定目的：**为海口市龙华区人民法院确定财产价值提供参考依据。

**估价鉴定价值时点：**2022 年 10 月 31 日

**价格定义：**估价对象在价值时点 2022 年 10 月 31 日状况下的房地产市场价格。

**评估方法：**市场法、收益法

**鉴定结果：**估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，通过严密、准确的测算，确定估价对象在价值时点 2022 年 10 月 31 日状况下的房地产价格总额为 489.51 万元，大写人民币肆佰捌拾玖万伍仟壹佰元整。具体价格如下表：

序号	车位号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	车位单价 (万元/个)	车位总价 (万元)
1	1	39.18	11.4	11.4
2	2	39.18	11.4	11.4
3	3	39.18	11.4	11.4
4	4	39.18	11.4	11.4
5	5	39.18	11.4	11.4
6	6	39.18	11.4	11.4
7	7	39.18	11.4	11.4

8	8	39.18	11.4	11.4
9	9	39.18	11.4	11.4
10	10	39.18	11.4	11.4
11	11	39.18	11.4	11.4
12	12	39.18	11.4	11.4
13	13	39.18	11.4	11.4
14	14	39.18	11.4	11.4
15	15	39.18	11.4	11.4
16	16	39.18	11.4	11.4
17	17	39.18	11.4	11.4
18	18	39.18	11.4	11.4
19	19	39.18	11.4	11.4
20	20	39.18	11.4	11.4
21	21	39.18	11.17	11.17
22	22	39.18	11.17	11.17
23	23	39.18	11.17	11.17
24	24	39.18	11.4	11.4
25	25	39.18	11.4	11.4
26	26	39.18	11.4	11.4
27	27	39.18	11.4	11.4
28	28	39.18	11.4	11.4
29	29	39.18	11.4	11.4
30	30	39.18	11.4	11.4
31	31	39.18	11.4	11.4
32	32	39.18	11.4	11.4
33	33	39.18	11.4	11.4
34	34	39.18	11.4	11.4
35	35	39.18	11.4	11.4
36	36	39.18	11.4	11.4
37	37	39.18	11.4	11.4
38	38	39.18	11.4	11.4
39	39	39.18	11.4	11.4
40	40	39.18	11.4	11.4
41	41	39.18	11.4	11.4
42	42	39.18	11.4	11.4
43	43	39.18	11.4	11.4
合计				489.51

**评估结果使用特别提示：**

1、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

2、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

3、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的适用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是评估对象处置成交价的保证。

鉴定的分析计算过程和有关技术依据请查阅《**估价鉴定技术报告**》。

随函附琼首估（房）字[2022]第 36-S 号《**涉执房地产处置司法评估报告**》正本五份。

此 致  
敬 礼

法定代表人：  
海南首立房地产估价有限公司  
2022 年 11 月 8 日

报：海口市龙华区人民法院  
(1)

房档

送：本案当事人

共印 5 份

---

电 话： (0898) 66514200

传 真： (0898) 66511200

地 址： 海口市海秀路 17 号金泰龙步行街**?**商厦 1213、1215 室

# 目 录

鉴定单位承诺.....	1
鉴定人声明.....	2
估价的假设和限制条件 .....	3-5
估价鉴定结果报告.....	6-19
1、委托鉴定方.....	6
2、受理鉴定方.....	6
3、鉴定目的.....	6
4、鉴定对象.....	6
5、价值时点.....	12
6、价值类型.....	12
7、估价原则.....	12
8、估价依据.....	13
9、估价方法.....	15
10、估价结果.....	16
11、注册房地产估价师.....	17
12、实地查勘期.....	18
13、估价作业期.....	18
估价鉴定技术报告.....	20-52
1、估价对象描述与分析.....	20
2、市场背景描述分析.....	23
3、最高最佳使用分析.....	32
4、估价方法适用性分析.....	34

5、估价测算过程.....	35
6、估价结果确定.....	49
附件.....	52-
1、委托书（2021）琼 0106 执 3303 号	
2、现场勘察照片	
3、比较案例照片及位置图	
4、估价对象位置图	
5、现场勘察记录	
6、《不动产登记信息查询情况说明》	
7、《不动产登记证明》	
8、《房屋查询结果》	
9、《国有土地使用证》	
10、估价机构营业执照	
11、估价机构资质证书	
12、房地产估价师资格证书	

## 估价鉴定单位承诺

本公司具有从事本次评估项目合法的资质和营业许可，并具有完成该评估司法鉴定行为的专业技术能力，同时，对评估的行为后果负责。本公司郑重承诺：

- 1 实行司法鉴定公开制度。公开的内容包括：
  - 1.1 鉴定单位资质、鉴定人的姓名和执业资格；
  - 1.2 鉴定日程；
  - 1.3 鉴定方法，鉴定标准及所依据的法律、法规和技术规范；
  - 1.4 鉴定证据资料（应当保密的除外），
  - 1.5 应听证勘误的初步鉴定结果，鉴定结论；
  - 1.6 其他需公开的鉴定内容。
- 2 严格按照《民事诉讼法》及有关诉讼技术委托程序进行估价鉴定活动。遵循有关专业技术规范、技术路线进行专业技术工作，不违反业已形成行业标准和公允的惯例。
- 3 不以鉴定的方式肯定或否定当事人须向法庭陈述并由法庭质证、认证的事实。
- 4 本估价鉴定报告除向委托鉴定方提供正本，并按估价管理规范向有关管理机构报备、送审外，鉴定单位承诺不制作本报告副本、复印件交付委托鉴定方以外的第三人，并对委托鉴定方、当事人提供的鉴定证据资料及在鉴定过程中所了解的鉴定对象有关资料保密。
- 本估价鉴定报告向委托鉴定方提供琼首估（房）字[2022]第 36-S 号《涉执房地产处置司法评估报告》正本五份。

海南首立房地产估价有限公司

2022 年 11 月 8 日



## 估价鉴定人声明

1 本人同意鉴定单位的指派，担任本案房地产估价鉴定的鉴定人，—本人具有相关的执业资格，具有完成该项鉴定的专业知识。本人保证在鉴定工作中，严格遵守国家的法律、法规和专业技术规范，遵守职业道德，公平、公正、廉洁地进行鉴定工作,不作伪证。

2 本人与本鉴定中的鉴定对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

3 本人已对本鉴定中的鉴定对象进行了实地勘测，现场勘察日期为 2022 年 10 月 31 日。

4 我们依照民事诉讼法及有关专业规范，公开进行了本次房地产估价鉴定。

5 我们在本估价鉴定报告中陈述的事实是真实的和准确的。

6 本估价鉴定报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价鉴定报告中已说明的假设和限制条件的限制，以及估价鉴定人员客观能力的影响。

7 我们依照中华人民共和国国家标准《**房地产估价规范**》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价鉴定报告。

8 没有人对本估价鉴定报告提供过重要专业帮助。

9 未经鉴定人许可，本报告内容不得发表于任何公开媒体上。除估价人员签署本报告正本外，其他所载相同内容，鉴定人不负任何责任。

撰写本估价鉴定报告的估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
詹伟	4620070017		2022年11月8日

王 通	4620140014		2022 年 11 月 8 日
-----	------------	--	-----------------

## 估价的假设与限制条件

### （一）一般假设

1、注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，但未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患，但无相应的专业机构进行鉴定、检测，假定房屋结构等是安全的。

3、房地产市场供求关系、市场结构保持相对稳定，未发生重大变化或实质性改变。

4、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，且有合理的时间达成交易。

5、不考虑特殊买家的附加出价。

6、报告有效期内房地产、建筑市场价格没有太大的波动。

7、本次评估价值时点设定为评估对象实地查勘完成之日。假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘之日的状况相同。

8、估价对象按现状保持持续使用。

### （二）未定事项假设

1、本估价报告提供的估价结果是指房地产公开市场价值，包含了其分摊的国有土地使用权价格。

2、根据委托人提供的《不动产登记证明》，海口市美兰区白沙坊江上明月住宅楼地下一层1号至43号车位的产权人为海南恒源房地产开发有限公司，规划用途为车位，实际用途为车位，因此本次评估委估房产用途设定为车位。

3、根据委托方提供的《不动产登记证明》，估价对象已抵押，抵押方式为一般抵押，债权数额为1000万元，抵押权人为海南信源小额贷款股份有限公司。债权履行起止日期为2018年10月16日至2021年10月15日。至评估价值时点，估价人员未能核实估价对象是否存在其他他项权利及法定优先受偿款，亦不考虑法定优先受偿款对估价对象价格的影响。

4、估价师未知估价对象房屋是否有拖欠物业费的情况，本次评估设定该房屋未拖欠物业费。

（三）背离事实假设

无。

（四）不相一致假设

估价对象尚未取得房屋产权证书，本次评估设定其产权完善。有不一致假设。

（五）依据不足假设

鉴定委托人未提供鉴定对象建筑物相关建成年份资料，经注册房地产估价师现场调查，鉴定对象竣工日期为2019年7月，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

（六）估价报告使用限制

1、估价鉴定结果是反映鉴定对象在本次估价目的下的市场价值参考，估价鉴定时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑鉴定对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般会发生变化。

2、未经本公司书面同意和注册房地产估价师许可，本报告不得向估价委托人和估价报告审查人之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体或进行技术交流等。任何违规使用房地产估价报告和估价结果造成的损失及后果等法律责任，房地产估价机构和注册房地产估价师概不负责。

3、本报告附件是报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细

阅读附件。报告经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章且作为一个整体使用时有效，复印件无效。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

4、本次报告评估鉴定结论为鉴定时点的客观价格，随着时间的推移和市场的变化本评估鉴定结果应做相应的调整，甚至重新鉴定。本报告有效期自出具报告之日算起一年（自 2022 年 11 月 8 日起至 2023 年 11 月 7 日止）。

5、本报告作为诉讼证据的采信应当符合《中华人民共和国民事诉讼法》第六十三条、第六十六条规定。本报告仅供本次鉴定目的使用，他项利用无效。

# 估价鉴定结果报告

琼首估（房）字[2022]第 36-S 号

**一 委托鉴定方** 海口市龙华区人民法院

**二 受理鉴定方**

名称：海南首立房地产估价有限公司

统一社会信用代码：91460000293734509H

法定代表人：徐微

住所：海南省海口市海秀路 17 号金泰龙步行街·商厦 1213、1215 室

资质等级：贰级房地产价格评估资格 土地 B 级

资格证书编号：2018 琼建审房估证字第 2017 号

土地备案号：2020460045

电话：（0898）66514200

**三 估价目的：**为法院确定财产价值提供参考依据。

**四 鉴定对象**

**鉴定对象名称及范围：**海口市美兰区白沙坊江上明月住宅楼地下一层 1 号至 43 号车位（建筑面积 1684.74 平方米）

**1、鉴定对象实物状况描述**

**1.1 土地基本状况**

**(1) 土地登记状况**

根据委托方提供的《国有土地使用证》，估价对象所在的宗地土地证号为海口市国用（2009）第 002415 号登记状况如下：

产权证号	海口市国用（2009）第 002415 号
土地坐落	海口市白沙坊
土地使用权人	海南恒源房地产开发有限公司

地号	01-05-03-69	图号	K08700799
地类 (用途)	城镇住宅用地	使用权类型	出让
使用权面积	5041.30 m <sup>2</sup>	终止日期	2059年9月4日

## (2) 土地利用状况

据评估专业人员现场勘察,江山明月小区位于白沙坊, 估价对象在价值时点的现状开发程度为宗地外达到高配置的“六通”(即通路、通电、通讯、供水、排水、供气)开发, 宗地内已平整。宗地东至海南省河北商会, 南与银河苑小区相邻, 西至支路, 北至支路。宗地地势较平稳, 土地形状较不规则, 土地剩余使用年限为38.83年。地上已建成江上明月小区, 小区内共1栋高层住宅楼。

### 1.2 建筑物基本状况

#### (1) 房屋登记状况

序号	车位号	他项权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	抵押状态	抵押人	抵押权人
1	1	琼(2018)海口市不动产权证第0087430号	39.18	现房无抵押, 已期抵押, 无查封	海南恒源房地产开发有限公司	海南信源小额贷款股份有限公司
2	2	琼(2018)海口市不动产权证第0087430号	39.18	现房无抵押, 已期抵押, 无查封	海南恒源房地产开发有限公司	海南信源小额贷款股份有限公司
3	3	琼(2018)海口市不动产权证第0087430号	39.18	现房无抵押, 已期抵押, 无查封	海南恒源房地产开发有限公司	海南信源小额贷款股份有限公司
4	4	琼(2018)海口市不动产权证第0087430号	39.18	现房无抵押, 已期抵押, 无查封	海南恒源房地产开发有限公司	海南信源小额贷款股份有限公司
5	5	琼(2018)海口市不动产权证第0087430号	39.18	现房无抵押, 已期抵押, 无查封	海南恒源房地产开发有限公司	海南信源小额贷款股份有限公司
6	6	琼(2018)海口市不动产权证第0087430号	39.18	现房无抵押, 已期抵押, 无查封	海南恒源房地产开发有限公司	海南信源小额贷款股份有限公司
7	7	琼(2018)海口市不动产权证第0087430号	39.18	现房无抵押, 已期抵押, 无查封	海南恒源房地产开发有限公司	海南信源小额贷款股份有限公司

8	8	琼 (2018) 海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
9	9	琼 (2018) 海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
10	10	琼 (2018) 海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
11	11	琼 (2018) 海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
12	12	琼 (2018) 海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
13	13	琼 (2018) 海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
14	14	琼 (2018) 海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
15	15	琼 (2018) 海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
16	16	琼 (2018) 海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
17	17	琼 (2018) 海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
18	18	琼 (2018) 海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
19	19	琼 (2018) 海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
20	20	琼 (2018) 海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司



21	21	琼 (2018) 海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
22	22	琼 (2018) 海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
23	23	琼 (2018) 海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
24	24	琼 (2018) 海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
25	25	琼 (2018) 海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
26	26	琼 (2018) 海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
27	27	琼 (2018) 海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
28	28	琼 (2018) 海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
29	29	琼 (2018) 海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
30	30	琼 (2018) 海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
31	31	琼 (2018) 海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
32	32	琼 (2018) 海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
33	33	琼 (2018) 海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司



34	34	琼(2018)海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
35	35	琼(2018)海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
36	36	琼(2018)海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
37	37	琼(2018)海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
38	38	琼(2018)海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
39	39	琼(2018)海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
40	40	琼(2018)海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
41	41	琼(2018)海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
42	42	琼(2018)海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司
43	43	琼(2018)海口市不动 产证明第 0087430 号	39.18	现房无抵 押, 已期抵 押, 无查封	海南恒源房 地产开发有 限公司	海南信源小 额贷款股份 有限公司

(2) 房屋实物状况

根据现场勘察, 委估鉴定对象位于江上明月住宅楼负一层, 竣工时间约为 2019 年 7 月。该楼房总层数为地上 21 层, 地下 1 层为车库, 结构为钢混。本次评估为其中的 1 号至 43 号车位。该地下车库共设有 67 个车位, 一个双向出入口。地面为水泥抹平, 内墙面及顶面刷白色涂料。

(3) 房屋维护状况

根据评估专业人员现场查勘, 表象未发现估价对象存在明显工

程质量问题，整体维护状况较优，具体状况描述如下：

结构部分	地基基础	具备承载能力，无不均匀沉降
	承重构件（梁、柱、楼板、墙）	表象完好坚固
	非承重墙	砖墙完好，预制墙板节点牢固，拼缝处密
	屋面	不渗漏，防水层、隔热层、保温层完好
	楼地面	整体面层完好平整，块料面层完整牢固
装饰部分	门窗	开关灵活，铝合金窗完好
	内墙	面层材料完好
	天花	大厅及包间面层材料完好
	地面	面层材料完好，无开裂、空鼓
设备部分	水卫	上下水管道畅通，接口完好
	电照	正常使用
	供水供电	正常使用

## 2、鉴定对象权益状况描述

### (1) 土地权利状况

#### ①土地所有权状况

估价对象土地所有权性质为国家所有。

#### ②土地使用权状况

根据委托方提供的《国有土地使用证》海口市国用（2009）第002415号，该宗地的土地使用权人为海南恒源房地产开发有限公司，使用权类型为出让。

#### ③土地他项权利状况

根据委托方提供的《不动产登记证明》，估价对象期房分摊的土地已抵押，抵押方式为一般抵押，债权数额为1000万元，抵押权人为海南信源小额贷款股份有限公司。债权履行起止日期为2018年10月16日至2021年10月15日。本次评估价值类型为市场价值，不考虑设定抵押权、担保权等他项权利对估价结果的影响。

### (2) 房屋权益状况描述

#### ①房屋所有权状况

根据鉴定委托人提供的《不动产登记证明》及《房屋查询结果》，房屋产权人为海南恒源房地产开发有限公司。

②使用现状

截止价值时点，鉴定对象 1 号至 43 号现状为车位。

③房屋他项权状况

根据委托方提供的《不动产登记证明》，估价对象期房已抵押，抵押方式为一般抵押，债权数额为 1000 万元，抵押权人为海南信源小额贷款股份有限公司。债权履行起止日期为 2018 年 10 月 16 日止 2021 年 10 月 15 日。本次评估价值类型为市场价值，不考虑设定抵押权、担保权等他项权利对估价结果的影响。

3、鉴定对象区位状况描述

(1) 地理位置

估价对象所在的江上明月小区位于海口市美兰区滨江路 50 号，东距滨江路约 80 米，南与银河苑小区相邻。所在区域属于海口市南渡江西岸北片区，城市基础配套设施已完备，社会服务配套设施完善度一般，交通较便利，地理位置一般。

(2) 区位状况

区位概况	估价对象位于海口市南渡江西岸北片区，城市基础配套设施已完备，社会服务配套设施完善度一般，交通较便利，人口密集度一般，距长堤路骑楼老街约 5 公里，商业繁华度较优。
对外交通状况	估价对象位于海口市滨江路西侧白沙坊，距海口火车站约 28 公里，距海口火车东站约 11 公里，距海口汽车客运总站约 12 公里；距海口市秀英港约 11 公里。区域内有 3 路公交车通过，对外交通较便利。交通管制情况：无。
人口状况	估价对象所在区域已建成滨江悦景、祥泰家园、银河苑、方圆花苑等小区；居民构成以单位公务员、当地居民及外来人口为主，居民素质一般，社会治安状况良好，人文环境一般。
周围环境和景观	估价对象所在区域卫生环境较好，基本没有水体、大气等污染源，空气质量优，现状总体环境状况较好；大气、水文、声觉、视觉、卫生环境好。
基础配套设施	估价对象所在区域外部基础设施已达高配置六通（通路、通电、通讯、给水、排水、供气）的开发程度。

五 价值时点

2022 年 10 月 31 日

六 价值类型

估价对象在价值时点 2022 年 10 月 31 日状况下的房地产市场价值。

市场价值为估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 七 估价原则

在本次估价过程中，根据房地产估价规范及估价对象的具体情况，主要遵循以下房地产估价原则：

### 1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则。要求估价机构和评估专业人员站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。具体地说，“独立”是要求估价机构和评估专业人员在估价中不应受包括估价委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是要求估价机构和评估专业人员在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公

正”是要求估价机构和评估专业人员在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

### 2. 合法原则

估价对象是以合法使用、合法处分为前提的。估价人员应按照国家、地方的有关法律、规定，并严格遵循公平、公正、合法和客观的原则进行估价，在估价过程中力争做到估价过程合理、估价方法科学、估价结果恰当。

### 3. 最高最佳使用原则

估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳使用原则进行判断和选择：保持现状继续使用最为有利，应以保持现状继续使用为前提进行估价；转换用途再予以使用最为有利，应以转换用途后再予以使用为前提进行估价；用途不变，装修改造后再予以使用最为有利，应以装修改造后再予以利用为前提进行估价；拆除现有建筑物再予以利用最为有利，应以拆除建筑物后再予以利用为前提进行估价。总之，应在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提下，按估价对象房地产的最高最佳使用用途进行估价。

### 4. 替代原则

同类或相似且具有替代可能的房地产是相互制约的，就是说，具有相同使用价值，而且具有替代可能的房地产之间的价值总会有相互影响和竞争，致使其价格相互牵制而趋于一致，因此，估价结果不得以明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

#### 5、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

### 八、估价依据

#### (一)法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 64 号公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2. 《中华人民共和国房地产管理法》（1994 年中华人民共和国主席令第 29 号公布，自 1995 年 1 月 1 日开始施行，2007 年 8 月 30 日修改通过并公布，自公布之日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号,2020 年 1 月 1 日施行）；

4. 《中华人民共和国民法典》，自 2021 年 1 月 1 日起施行。

5. 最高人民法院《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

6. 关于印发《人民法院委托评估工作规范的通知》（法办[2018]273 号）；

7. 其它相关的法律、法规和政策性文件。

#### (二)有关估价标准及技术资料

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291—2015；

2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899—2013。

#### (三)估价委托人提供的资料

1. 委托书（2021）琼 0106 执 3303 号；

2. 《不动产登记信息查询情况说明》；

3. 《不动产登记证明》；

- 4、《房屋查询结果》；
- 5、《国有土地使用证》；
- 6、估价人员实地勘察、调查、咨询所获取的有关资料。

(四)评估专业人员调查取得的资料

- 1.评估专业人员现场查勘笔录、照片；
- 2.评估专业人员市场调查资料；
- 3.海口市近期房地产市场行情。

## 九 估价方法

根据估价对象的特点和估价目的及房地产估价理论、方法和海口市房地产市场的实际情况，估价人员对该项目进行了分析，确定采用市场比较法和收益法综合评估委托鉴定对象房地产价值。理由如下：

(1) 委估对象位于海口市城区范围内，较易获取交易案例，故可采用市场比较法进行评估。市场比较法，就是将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。基本公式：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

(2) 委估对象为车位，具有客观租赁收益，故可采用收益法进行房地产价格评估。收益法也称为收益资本化法、收益还原法，是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。本次用收益法估价时采用净收益在前若干年有变化的公式：

$$V=[A/(Y-S)] \times \{1- [(1+S)/(1+Y)]^N\}$$

式中：V—收益价值

A—年净收益

Y—报酬率

S—年净收益递增率

N—收益年限

(3) 估价对象作为车位正常使用，不宜采用假设开发法进行评



估。假设开发法是将估价对象预测开发后的房地产价值扣除其预期正常的开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。运用公式：

待估开发房地产开发价值 = 开发完成后的价值 - 取得税费 - 开发成本 - 管理费用 - 销售税费 - 投资利息 - 开发利润。

(4) 委估对象位于海口市主要居住片区，成本法无法体现其真实市场价值，故无法采用成本法进行评估。成本法是指求取估价对象在价值日期的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧来求取估价对象客观合理价值的方法。基本公式：成本价值 = 重置成本 - 建筑物折旧。

①成本法的基本原理：

成本法是指求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。重新购建价格也称重新购建成本，是指假定在价值时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。

折旧是指各种原因造成的建筑物价值减损，其金额为建筑物在价值时点的市场价值与在价值时点的重新构建价格之差。

成本法估价测算的数学模型：

$$V = V1 + C \times r$$

式中：V—房地产现值

V1—土地使用权价格

C—建筑物重新构建价格

r—建筑物成新率

**十 估价结果**

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，通过严密、准确的测算，确定估价对象在价值时点 2022 年 10 月 31 日状况下的房地产价格总额为 489.51 万元，大写人民币肆佰捌拾玖万伍仟壹佰元整。具体价格如下表：

序号	车位号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	车位单价 (万元/个)	车位总价 (万元)
1	1	39.18	11.4	11.4
2	2	39.18	11.4	11.4
3	3	39.18	11.4	11.4

4	4	39.18	11.4	11.4
5	5	39.18	11.4	11.4
6	6	39.18	11.4	11.4
7	7	39.18	11.4	11.4
8	8	39.18	11.4	11.4
9	9	39.18	11.4	11.4
10	10	39.18	11.4	11.4
11	11	39.18	11.4	11.4
12	12	39.18	11.4	11.4
13	13	39.18	11.4	11.4
14	14	39.18	11.4	11.4
15	15	39.18	11.4	11.4
16	16	39.18	11.4	11.4
17	17	39.18	11.4	11.4
18	18	39.18	11.4	11.4
19	19	39.18	11.4	11.4
20	20	39.18	11.4	11.4
21	21	39.18	11.17	11.17
22	22	39.18	11.17	11.17
23	23	39.18	11.17	11.17
24	24	39.18	11.4	11.4
25	25	39.18	11.4	11.4
26	26	39.18	11.4	11.4
27	27	39.18	11.4	11.4
28	28	39.18	11.4	11.4
29	29	39.18	11.4	11.4
30	30	39.18	11.4	11.4
31	31	39.18	11.4	11.4
32	32	39.18	11.4	11.4
33	33	39.18	11.4	11.4
34	34	39.18	11.4	11.4
35	35	39.18	11.4	11.4
36	36	39.18	11.4	11.4
37	37	39.18	11.4	11.4
38	38	39.18	11.4	11.4
39	39	39.18	11.4	11.4
40	40	39.18	11.4	11.4
41	41	39.18	11.4	11.4
42	42	39.18	11.4	11.4
43	43	39.18	11.4	11.4
合计				489.51



**十一、注册房地产估价师**

姓名	注册号	签名	签名日期
詹伟	4620070017		2022年11月8日
王通	4620140014		2022年11月8日

**十二 实地查勘期**

2022年10月31日

**十三 估价作业期**

2022年6月7日至2022年11月8日

海南首立房地产估价有限公司

2022年11月8日

**附：**

- 1 琼首估（房技）字[2022]第36-S号《估价鉴定技术报告》
- 2 委托鉴定对象现场勘测照片
- 3 司法鉴定委托书（复印件）
- 4 委托鉴定方提供委托鉴定对象有关资料（复印件）
- 5 鉴定单位、人员资格证书（复印件）

